

Utlåtande Rotel III, Rotel VII (Dnr KS 2021/1678)

Renovering och anpassning av fastigheten Uppbådet 1 till kontor åt äldreförvaltningen

Genomförandebeslut

Framställan från fastighetsnämnden, äldrenämnden och
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra renovering och verksamhetsanpassning av fastigheten Uppbådet 1 till en investeringsutgift som framgår av bilaga till utlåtandet.
2. Utgifterna ska rymmas inom nämndens investeringsbudget.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

Äldrenämnden medges rätt att teckna hyresavtal med fastighetsnämnden om preliminärt 6,4 mnkr år 1 till följd av investeringen.

Föredragande borgarråden Dennis Wedin och Erik Slottner anför följande.

Ärendet

Fastighetsnämnden äger och förvaltar fastigheten Uppbådet 1 i centrala Älvsjö. Nämnden har konstaterat att byggnadens tekniska system har uppnått sin livslängd och är i behov av renovering. I samband med att Älvsjö stadsdelsnämnd i juli 2020 slogs samman med Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd tomställdes stora delar av ytorna.

I ett gemensamt ärende med äldrenämnden och Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd föreslår fastighetsnämnden att den får genomföra projektet *Renovering och verksamhetsanpassning av fastigheten Uppbådet 1* och att äldrenämnden därefter flyttar in i verksamhetsanpassade lokaler (cirka 2 300 kvm) som ska hyras av fastighetsnämnden i ett tioårigt hyresavtal. Projektet planeras att genomföras under 2022.

Planerade åtgärder i byggnaden består av att renovera tekniska system (el, värme, ventilation och samtliga stammar) samt att anpassa äldre cellkontor till lokaler baserat på äldrenämndens lokalprogram. Syftet med äldrenämndens flytt är att tillgodose verksamheterna med ändamålsenliga lokaler samt att hålla lokalkostnaderna långsiktigt på en rimlig nivå. Genom att samlokalisera verksamheterna, som för närvarande bedrivs i två helt skilda delar av staden, uppnås även en effektivisering av viss administration.

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd kommer att fortsatt bedriva verksamheterna Medborgarkontor och Ungdomens hus i byggnaden (totalt cirka 650 kvm). Även kulturnämnden kommer att fortsatt bedriva biblioteksverksamhet i byggnaden (cirka 360 kvm).

För fastighetsnämnden innebär investeringen att nämnden kommer att använda en annan hyresmodell än tidigare och gå från försiktig marknadshyra till kostnadsbaserad hyra. Frågan om eventuell förändring av fastighetsnämndens budgeterade överskott får hanteras i budgetarbetet för 2023-års budget.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden, beretts gemensamt tillsammans med äldrenämnden och Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på förslaget. Stadsledningskontoret anser att Uppbådet 1 för närvarande är en fastighet som nämnden ska förvalta och utveckla, då den behövs för stadens verksamheter. Stadsledningskontoret ser positivt på projektets genomförande. Enligt stadsledningskontoret utgör projektet ett gott exempel på strategisk lokalförsörjningsplanering och konstaterar att projektet har bedrivits i linje med stadens fastighets- och lokalpolicy.

Stadsledningskontoret bedömer att nämnderna har god medvetenhet om riskerna som kan leda till att tidplanen inte kan hållas och konstaterar att åtgärder för att minimera effekterna har vidtagits.

Våra synpunkter

Detta projekt syftar till att renovera fastigheten Uppbådet 1 i centrala Älvsjö, och verksamhetsanpassa lokalerna till äldrenämnden. Planerade åtgärder i byggnaden består av att renovera tekniska system som el, värme, ventilation och samtliga stammar.

Syftet med äldrenämndens flytt är att tillgodose verksamheterna med ändamålsenliga lokaler samt att hålla lokalkostnaderna långsiktigt på en rimlig nivå. Genom att samlokalisera verksamheterna, som för närvarande bedrivs i två helt skilda delar av staden, uppnås även en effektivisering av viss administration. Projektet bidrar även till en ökad trygghet i fastighetens närområde, eftersom byggnaden kommer att vara bemannad dygnet runt.

Projektet är i linje med stadens fastighets- och lokalpolicy som anger att när lokalförändringar inom administrativa lokaler genomförs ska dessa inkludera samlokalisering, samnyttjande och i övrigt långtgående samverkan mellan olika nämnder och förvaltningar.

Projektet planeras att genomföras under 2022.

Bilaga

Ekonomisk redovisning (SEKTRETESS enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400))

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra renovering och verksamhetsanpassning av fastigheten Uppbådet 1 till en investeringsutgift som framgår av bilaga till utlåtandet.
2. Utgifterna ska rymmas inom nämndens investeringsbudget.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

Äldrenämnden medges rätt att teckna hyresavtal med fastighetsnämnden om preliminärt 6,4 mnkr år 1 till följd av investeringen.

Stockholm den 9 februari 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin och Erik Slottnér

Hans Altsjö

Remissammanställning

Ärendet

Den 14 december 2021 beslutade fastighetsnämnden, i ett gemensamt ärende med äldrenämnden och Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd, att föreslå kommunfullmäktige att fastighetsnämnden får genomföra projektet *Renovering och verksamhetsanpassning av fastigheten Uppbådet 1*. I samma ärende föreslog äldrenämnden, den 14 december 2021, att kommunstyrelsen godkänner att äldrenämnden får teckna hyresavtal med fastighetsnämnden för förvaltningslokaler, under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner projektets genomförande.

Investeringens föreslagna projektbudget framgår av en sekretessbelagd bilaga. Den föreslagna hyresnivån för äldrenämnden är preliminärt 6,4 mnkr för år 1 och avser cirka 2 300 kvadratmeter. Fastighetsnämnden beslutade att avtalet ska löpa på tio år.

I samma ärende beslutade Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd, den 16 december 2021, att teckna ett nytt hyresavtal med fastighetsnämnden för Ungdomens hus och medborgarkontoret.

Ärendet har anmälts till kulturnämnden, som förutsätts teckna ett nytt hyresavtal med fastighetsnämnden för bibliotekets lokaler.

Planerade åtgärder i byggnaden består av att renovera tekniska system (el, värme, ventilation och samtliga stammar) samt att anpassa äldre cellkontor till moderna öppna kontorslokaler baserat på äldrenämndens lokalprogram. Kontorslokalerna anpassas för att tillgodose ett aktivitetsbaserat arbetssätt utan fasta arbetsplatser. Stockholms Trygghetsjour har vissa delar, som utifrån sin funktion, måste vara fasta, till exempel larmcentralen. Till larmverksamheten hör även en verkstad för service som behöver särskilda utrymmen. På entréplanet ska verkstad och garage iordningställas med elplatser för laddbara servicebilar. I källarplanet kommer omklädningsrum att iordningställas.

Syftet med äldrenämndens flytt är att tillgodose verksamheterna med ändamålsenliga lokaler samt att hålla lokalkostnaderna långsiktigt på en rimlig nivå. Genom att samlokalisera uppnås en effektivisering av viss administration som i dag sker på två ställen.

Äldrenämnden, Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd och kulturnämnden kommer tillsammans att ingå ett samverkansavtal för att fördela ansvaret för gemensamma kostnader som kan uppstå när flera stadsinterna hyresgäster gemensamt använder vissa utrymmen.

Projektet kommer att genomföras enligt stadens Miljöprogram 2020-2023. Genom projektet ges förbättrad styrning av tekniska system som gör att energiförbrukningen i byggnaden kan minskas, vilket i sin tur genererar minskade koldioxidutsläpp. Elmätare ska installeras för att möjliggöra mätning av elförbrukning för respektive hyresgäst.

Samtliga nya hyresavtal för lokaler i byggnaden kommer att tecknas som kostnadsbaserad hyra med komponentavskrivning. Hyresnivån för Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd och kulturnämnden föreslås bli 1 480 kr/kvm. För äldrenämnden tillkommer tillägg för hyresgästanpassningar och nivån blir totalt 2 700 kr/kvm. Äldrenämndens nuvarande hyresnivåer för befintliga hyresavtal ligger på cirka 3 100 kr/kvm, men bedömningen är att hyran på Medborgarplatsen, efter renovering, kommer hamna på 5 800 - 6 500 kr/kvm.

För äldrenämnden redovisas en ökning av de årliga hyreskostnaderna med cirka 0,5 mnkr jämfört med de befintliga avtalen. Beräkningen förutsätter att nämnden i förtid kan avsluta hyresavtalet med socialnämnden för lokalerna i Farsta. Avtalet löper till den 31 mars 2025 till en årlig kostnad om cirka 3,1 mnkr. Socialnämnden har för avsikt att hitta en ny hyresgäst alternativt använda lokalerna för den egna verksamheten. Äldrenämndens avtal för lokalerna vid Medborgarplatsen är uppsagt för villkorsändring från båda håll, med en planerad avflyttning i december 2022.

För Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd innebär frånträdet av de lämnade lokalerna en besparing om cirka 4,1 mnkr årligen. För kulturnämnden redovisas ingen skillnad.

För fastighetsnämnden innebär investeringen att nämnden kommer att använda en annan hyresmodell än tidigare och gå från försiktig marknadshyra till kostnadsbaserad hyra. Detta innebär att fastigheten framöver kommer att generera ett lägre överskott. Förändringen bedöms av nämnden innebära ett behov av nedjustering av fastighetsnämndens avkastningsmål med knappt 3 mnkr per år.

Hyreskostnaderna är framräknade med stadens nuvarande internränta om 0,5 procent. I samband med kommunfullmäktiges budget för 2021-2023 fattades beslut om införande av en kalkylberäkningsprocent. Kalkylberäkningsprocenten baseras på en mer långsiktigt stabil kapitalkostnadsberäkning. Hyresofferter från berörda bolag och fastighetsnämnden ska kompletteras med en kalkyl baserad på kalkylberäkningsprocenten. För närvarande är kalkylberäkningsprocenten 2,0 procent. Den ska användas i ny-, om- och tillbyggnadsprojekt för lokaler och bostadslägenheter med kostnadsbaserad hyresberäkning där SISAB, Micasa Fastigheter i Stockholm AB eller fastighetsnämnden är hyresvärd. I enlighet

med detta beslut redovisas även vad den bedömda hyran, kalkylhyran, skulle vara med kalkylberäkningsprocenten i bilaga till utlåtandet.

Den redovisade tidplanen för projektet är att byggstart kan ske i mars 2022 förutsatt att kommunfullmäktige godkänner genomförandet senast i februari 2022. Tillträde för äldrenämnden planeras till årsskiftet 2022/2023.

För att öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har fastighetsnämnden beslutat att beloppen i investeringsbeslut sekretessbeläggs så länge projektet pågår. Investeringen bedöms rymmas inom fastighetsnämndens långsiktiga investeringsplan för åren 2021-2023.

I projektbudgeten har höjd tagits för risk och osäkerhet med anledning av planering för de kvarvarande hyresgäster samt om projektets genomförande sker i etapper, vilket kan komma att fördyra entreprenaden.

Fastighetsnämnden, äldrenämnden och Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 december 2021 följande.

1. Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförande, och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till genomförande, för projekt Renovering av tekniska system och verksamhetsanpassning av Uppbådet 1, samt att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en investeringsutgift som redovisas i bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden godkänner ett nytt 10-årigt hyresavtal med äldrenämnden inom fastigheten Uppbådet 1.
3. Fastighetsnämnden anmäler genomförandebeslutet till kulturnämnden.
4. Beslutet justeras omedelbart

Äldrenämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 december 2021 följande.

1. Äldrenämnden godkänner förslaget om att hyra förvaltningslokaler i fastigheten Uppbådet 1 till en preliminär årshyra om 6,4 mnkr.
2. Äldrenämnden begär hos kommunstyrelsen om godkännande av förslaget om att hyra förvaltningslokaler i fastigheten Uppbådet 1 till en preliminär årshyra om 6,4 mnkr.

3. Äldrenämnden ger förvaltningschefen i uppdrag att teckna hyreskontrakt med fastighetsnämnden under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner förslaget.
4. Beslutet justeras omedelbart.

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 16 december 2021 följande.

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om att teckna nytt hyreskontrakt för ungdomens hus och medborgarkontoret i fastigheten Uppbådet 1 till en preliminär årshyra om 980 tkr och ger förvaltningschefen i uppdrag att teckna avtal med fastighetsnämnden enligt förslaget.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Fastighetskontorets, äldreförvaltningens och Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltnings gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 19 november 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Ärendet

Bakgrund

Uppbådet 1 uppfördes under tiden 1980-1984 på uppdrag av Familjebostäder AB som servicehus, medborgarhus, bibliotek och kontor för Älvsjö stadsdelsförvaltning. Byggnaden övergick till fastighetsnämnden år 2007 och har en uthyrningsbar area om cirka 3 400 kvm.

I samband med sammanslagning av stadsdelsförvaltningarna Hägersten-Liljeholmen och Älvsjö upphörde behovet av förvaltningskontor i Älvsjö, varför större delen av lokalerna i dagsläget är tomställda. Del av den resterande delen hyr stadsdelsförvaltningen ut till kulturnämnden i andrahand. Övrig verksamhet i byggnaden är medborgarkontoret och Ungdomens hus. Stadsdelsförvaltningen har behov av att ha lokaler kvar i byggnaden för dessa verksamheter.

Fastighetskontoret har på uppdrag av äldreförvaltningen tagit fram handlingar för anpassning av befintliga kontorslokaler till nya effektiva lokaler för äldreförvaltningens behov.

En teknisk statusbesiktning utfördes under december 2020. Byggnadens tekniska system har uppnått sin livslängd. I samband med anpassning för ny hyresgäst behöver därför i stort sett samtliga tekniska system bytas (huvudledningar i elnätet kan komma att sparas) och uppdateras till gällande myndighetskrav. Att endast byta vissa delar av de tekniska systemen kan innebära extra kostnader och svårighet att anpassa till befintliga installationer. Att senarelägga utbyte av till exempel värmesystem, ventilation och stammar innebär både kostsammare insatser och olägenheter för verksamheterna, om arbetet ska utföras när byggnaden är full av verksamheter.

Äldreförvaltningen hyr för närvarande lokaler av socialförvaltningen i Farsta, ett andrahandsavtal som löper till och med den 31 mars 2025, samt lokaler av Atrium Ljungberg AB vid Medborgarplatsen. Fastighetsägaren ska renovera lokalerna vid Medborgarplatsen och Stockholms Trygghetsjour behöver därför lämna dessa lokaler senast i december 2022. Atrium Ljungberg AB gör bedömningen att hyran på Medborgarplatsen, efter renovering, kommer hamna på 5 800-6 500 kr/kvm.

Vid sökandet efter ny lokal för Stockholms Trygghetsjour har äldreförvaltningen tittat på möjligheten att hitta en lokal där hela förvaltningen kan sitta samlad. Den lokal som nu är aktuell återfinns i fastigheten Uppbådet 1 i Älvsjö.

Syftet med äldreförvaltningens flytt, förutom att samlokalisera förvaltningen på ett ställe, är att tillgodose förvaltningens behov av ändamålsenliga lokaler samt att hålla lokalkostnaderna långsiktigt på en rimlig nivå. Det kommer även leda till effektivisering av viss administration, som i dag görs på två ställen. Vidare är tanken att även kunna samverka med stadsdelsförvaltningen och kulturförvaltningen om vissa ytor och tjänster i lokalen.

Inriktningen är att lokalerna anpassas för att tillgodose ett aktivitetsbaserat arbetssätt. I dagsläget är det cirka 150 personer anställda på äldreförvaltningen.

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd hyr lokaler i fastigheten Uppbådet 1 i Älvsjö av fastighetsnämnden. I och med att Älvsjö stadsdelsnämnd gick upp i Hägerstens-Liljeholmens stadsdelsnämnd flyttades ett flertal av förvaltningens funktioner och medarbetare från Älvsjö till förvaltningshuset på Telefonplan.

De verksamheter som finns kvar i fastigheten är medborgarkontoret och Ungdomens hus. En fortsatt närvaro i Älvsjö är en förutsättning för stadsdelsförvaltningens samhällsservice till medborgarna i Älvsjöområdet. Nuvarande lokaler är väl anpassade för den verksamhet som drivs av medborgarkontoret och Ungdomens hus, och det finns i dagsläget endast behov av mindre hyresgästanpassningar. Dessa är ännu inte fastställda.

Kulturförvaltningen hyr för närvarande lokaler i andra hand av Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd. I dessa lokaler har kulturförvaltningen bibliotek. Det nuvarande andrahandshyreskontraktet med stadsdelsnämnden kommer att ersättas av ett nytt förstahands-hyreskontrakt med fastighetsnämnden. Samtidigt kommer kulturnämndens hyreskontrakt med stadsdelsnämnden att avslutas.

Nuvarande lokaler är väl anpassade för bibliotekets verksamhet och det finns i dagsläget inte något behov av hyresgästanpassningar.



Tidigare beslut

Inriktningsbeslut fastighetsnämnd (Dnr FSK 2021/185) 2021-10-26.

Inriktningsbeslut äldrenämnd (Dnr ALD 2021/123) 2021-10-19.

Ärendets beredning

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret, som även ansvarar för planering och samverkan med hyresgäster inför produktionen under hela projektet. Äldreförvaltningen deltar aktivt i processen för att precisera krav och behov.

Ärendet har beretts inom fastighetskontoret i samråd med äldreförvaltningen och Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning. Samråd har skett med stadsledningskontoret den 9 september och den 12 november 2021.

Ärendet har också beretts inom äldreförvaltningens administrativa avdelning. Samverkan med de fackliga organisationerna har skett i förvaltningsgruppen den 8 december 2021. Kommunstyrelsen pensionärsråd har tagit del av ärendet den 7 december 2021. Det för socialnämnden, äldrenämnden och överförmyndarnämnden gemensamma rådet för funktionshinderfrågor har tagit del av ärendet den 9 december 2021.

Ärendet har även beretts inom Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning avdelningen för samhällsplanering och intern service.

Beskrivning av projektet

Hittills utförda åtgärder är framtagande av programhandlingar, systemhandlingar, kalkyler, projektering samt utredningar kring tillgänglighet, brandskydd och telekommunikation.

I ombyggnaden planeras utbyte av samtliga tekniska installationer i form av ny el med 5-ledarsystem (huvudledningar i elnätet kan komma att sparas), ventilation- och

värmesystem. Vidare ska samtliga stammar åtgärdas, kyla kompletteras för att uppnå en god inomhusmiljö och elmätare installeras för uppföljning av energiförbrukning.

Lokaler ska vara moderna och erbjuda chefer och medarbetare en god arbetsmiljö och ett bra inomhusklimat. Detta är en viktig förutsättning för att behålla och rekrytera kompetent personal.

Anpassning av de äldre cellkontoren till moderna öppna kontorslokaler planeras utifrån äldreförvaltningens lokalprogram för effektiva kontorslokaler. Inriktningen är att lokalerna anpassas för att tillgodose ett aktivitetsbaserat arbetssätt. Pandemin har påverkat förutsättningarna för kontorsarbete överlag och erfarenheterna av detta tas till vara i planeringen av de nya lokalerna.

Fria arbetsplatser, i olika zoner, som ger stöd för olika typer av aktiviteter under en arbetsdag, bedöms skapa bättre förutsättningar för flexibilitet och effektiv användning av kontorsytan. Som komplement till mer traditionella arbetsplatser skapas även lounges, där man både kan fika eller arbeta en stund i en alternativ miljö. Utan fasta arbetsplatser ökar rörligheten över dagen, då man byter plats efter behov och aktivitet. Tillsammans skapar detta goda möjligheter till variation i arbetet och fler möten, vilket kan stimulera till utbyte och ökad samverkan mellan verksamhetsområden.

Det kommer att finnas fullt utrustade arbetsplatser både i rum och i landskap. Vidare kommer det att finnas väl utrustade mötesrum av olika storlek.

Äldreförvaltningen arbetar med flyttprocessen enligt en delaktighetsmodell som har tre workshops som grund. Detta för att involvera alla i arbetet med att skapa en arbetsplats som stödjer förvaltningens uppdrag och utgör en god arbetsmiljö. Målet är att lokalerna på ett bra sätt ska kunna bidra till att skapa en öppen och kommunikativ organisation som främjar möten och samarbete. Härtill kommer även en risk- och konsekvensanalys att genomföras på respektive enhet/avdelning.

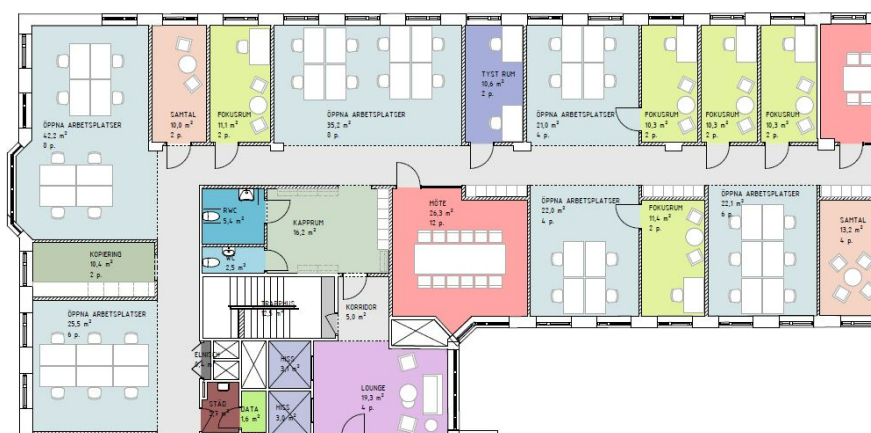
Stockholms Trygghetsjour har vissa delar, som utifrån sin funktion, måste vara fasta, till exempel larmcentralen. Till larmverksamheten hör även en verkstad för service, som behöver särskilda utrymmen. På entréplanet ska verkstad och garage iordningställas med el-platser för laddbara servicebilar, i källarplanet iordningställs för omklädningsrum.

Säkerhet

En del av äldreförvaltningens verksamheter kräver en hög datasäkerhet tillförlitlig försörjning med redundans, till exempel Stockholms Trygghetsjour med larmcentralen, vars verksamhet pågår dygnet runt.

Lokalerna i Uppbådet 1 kommer att tillgänglighetsanpassas för besökare och medarbetare.

Löpande hyresgästmöten planeras att ske under projektets gång. I god tid sker planering för när störande arbeten kommer att genomföras tillsammans med hyresgästen och överenskomms i god tid i förväg om hur verksamheterna kan bedrivas under dessa faser.



Fastighetskontorets skiss som visar planlösning och en tänkbar möblering på del av plan 2.

Kommunikation

En kommunikationsplan och aktivitetsplan ska tas fram av fastighetskontoret. Förutom befintliga hyresgäster i Uppbådet 1 är hyresgäster i Uppbådet 2 berörda.

Hållbarhet och kvalitet

Projektet kommer att genomföras enligt stadens Miljöprogram 2020-2023. Genom projektet ges förbättrad styrning av tekniska system, som gör att energiförbrukningen i byggnaden kan minskas, vilket i sin tur genererar minskade koldioxidutsläpp. Elmätare installeras för att möjliggöra mätning av elförbrukning för respektive hyresgäst.

Återbruk är en av projektets utgångspunkter och en förutsättning för projektering är att återanvändning i största möjliga mån sker, samt att kriterier för cirkulärt byggande följs i syfte att minimera byggavfall. Kontinuerlig uppföljning sker i projektet.

Jämställdhetsanalys

Förvaltningarna gör bedömning att detta ärende varken innebär direkta eller indirekta konsekvenser för kvinnor respektive män, varför någon ytterligare jämställdhetsanalys inte behöver göras.

Barnkonsekvensanalys

Syftet med en barnkonsekvensanalys är att identifiera och analysera vilka effekter och konsekvenser som ett förslag får för barn och unga. Fastighetsnämndens renovering av Uppbådet 1 kommer att påverka de befintliga hyresgästerna, exempelvis biblioteket och Ungdomens hus. Barnkonventionen slår fast att barn och unga har rätt till en meningsfull fritid med lek samt kulturella och konstnärliga aktiviteter. Både biblioteket och Ungdomens hus erbjuder sådan verksamhet för barn och unga. Utgångspunkten är att dessa verksamheter ska påverkas i så liten utsträckning som möjligt under renoveringstiden, och ska enligt förslaget kunna vara

kvar i sina befintliga lokaler under renoveringstiden. Förvaltningarnas bedömning är därför att förslaget tar hänsyn till barns och ungas behov av en meningsfull fritid i form av bibliotek och

Ungdomens hus.

Tillgänglighetsanalys

Lokalerna i Uppbådet 1 kommer att tillgänglighetsanpassas för besökare och medarbetare.

Investeringsens mål och syfte

En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla och att Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i:

Uppbådet 1 ligger i centrala Älvsjö. I samband med att byggnaden får nya hyresgäster, som till exempel Stockholms trygghetsjour, kommer dess medarbetare röra sig i och kring byggnaden över dygnets alla timmar. Detta kommer bidra till att den upplevda tryggheten ökar i närområdet.

En ekonomisk hållbar och innovativ storstad för framtiden och att Stockholm använder skattemedlen effektivt till störst nytta för Stockholmsborna: Genom att utföra nödvändiga insatser, i form av att renovera och byta tekniska system till moderna system, skapas en god inomhusmiljö för byggnadens hyresgäster samt förbättrad energiförbrukning. Kostnadseffektivare kontorslokaler tillskapas även för äldreförvaltningen.

Tidplan

- Genomförandebeslut i aktuella nämnder december 2021
- Beslut i kommunfullmäktige februari 2022
- Byggstart mars 2022
- Tillträde årsskiftet 2022/2023

Ekonomi

För att öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har fastighetskontoret beslutat att beloppen i investeringsbeslut sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd offentliggörs all information. Fastighetsnämnden hänvisar därför till bilaga 1, där projektekonomi redovisas.

Hyresgäster inom Uppbådet 1

Äldrenämnden

Äldreförvaltningen har fått en preliminär hyreskalkyl från fastighetskontoret för ett avtal med en preliminär hyreskostnad på 6,4 mnkr, inklusive uppskattad kostnad för värme, VA och el. Kontraktet börjar gälla från och med den 1 januari 2023. Fastighetskontoret föreslår i underlaget en avtalstid på 10 år, med 3 års förlängning och 9 månaders uppsägningstid. I samband med slutreglering (när projektet är slutfört) fastställs den slutliga hyran. Hyressättningen görs av fastighetskontoret i form av en kostnadsbaserad hyra och beräknas bland annat med nuvarande internränta på 0,5 %. Internräntan fastställs i stadens budget varje år.

Den totala ytan omfattar 2 317 kvm kontorsyta, förråd och garage inklusive anpassning. Exakt yta fastställs när alla utrymmen är uppmätta och fördelning av gemensamma ytor med befintliga hyresgäster är klart.

Den totala kvadratmetytan är något större för äldreförvaltningen i de nya lokalerna. Detta förklaras med att nuvarande lokalers area inte ingår matsalen i Farsta (se redovisningen nedan), då den delas med socialförvaltningen. Inte heller parkeringsplatserna på Medborgarplatsen ingår, då dessa hyrs externt.

Hyreskostnader äldreförvaltningen

Dagens lokaler	Hyra (i 2022 års nivå)	Kvm	Kr/kvm
Medborgarplatsen 3-5	2 732 997	880	3 106
Storforsplan 36	3 105 633	985	3 153
Totalt:	5 838 630	1 865	
Ny lokal			
Älvsjö stationsgata 19-22	6 382 000	2 317	2 700

Befintliga hyreskontrakt

Äldreförvaltningens befintliga hyresavtal med Atrium Ljungberg för lokalerna vid Medborgarplatsen löper till den 31 mars 2022. Avtalet är uppsagt för villkorsändring från båda håll, för att täcka in den återstående perioden och avser tiden från och med den 1 april 2022 till slutlig flytt. I dagsläget gäller ömsesidig rullande 9-månaders uppsägning, som äldreförvaltningen försöker korta. Om flytt skulle ske redan den 1 december har äldreförvaltningen en muntlig överenskommelse med Atrium Ljungberg om att de inte kommer att kräva någon hyra för december månad. Enligt den muntliga överenskommelsen gäller även att det ska finnas möjlighet till lokalerna någon ytterligare månad in på år 2023, om behov skulle finnas.

På Stockholms Trygghetsjour, som sitter i lokalerna på Medborgarplatsen, tar förvaltningen emot cirka 3 000 larm per dygn, från cirka 16 000 larmkunder i staden. Då denna verksamhet måste pågå utan störning, är det angeläget att tidplanen med inflyttning i december 2022 hålls. Vid en eventuell försening är det därför bra att det går att sitta kvar någon månad.

I Farsta hyr förvaltningen i andra hand av socialförvaltningen, med ett avtal som löper till den 31 mars 2025. Socialförvaltningen har för avsikt att hitta en ny hyresgäst alternativt använda lokalerna för den egna verksamheten. Diskussioner förs mellan socialförvaltningen och äldreförvaltningen kring vem som ska bära den ekonomiska risken, om uthyrning till ny hyresgäst eller egen verksamhet inte sker. Intentionen är att risken ska delas mellan förvaltningarna, men avtal är ännu inte klart.

I samband med själva flytten kan det bli någon månads dubbelhyra, både i Farsta och på Medborgarplatsen, för att städa undan i de gamla lokalerna. Hyran för lokalerna i Farsta och på Medborgarplatsen är tillsammans 427 tkr i månaden. Denna kostnad ryms inom nämndens budgetram.

Engångskostnader

Utöver ovan angivna hyreskostnader kommer en flytt av äldreförvaltningens kontor att innebära kostnader av engångskaraktär för till exempel konsultkostnader, flyttkostnader, IT/teleinstallationer, passagesystem, brandsäkerhetsutrustning och komplettering av möbler. Dessa kostnader tas hänsyn till i verksamhetsplan 2022.

Återbruk är utgångspunkten för projektet, varför äldreförvaltningen kommer att använda befintliga inventarier och komplettera där behov finns. En viss mängd möbler kan komma att återbrukas av kommande hyresgäst i Farsta. I den mån det är möjligt kommer förvaltningen att använda sig av stadens återbruk ”Stocket”.

Förvaltningen återkommer till nämnden om det skulle uppstå behov av en utökad investeringsram för detta ändamål.

Övrigt

Äldrenämnden, stadsdelsnämnden och kulturnämnden kommer tillsammans att ingå ett samverkansavtal för att fördela ansvaret för gemensamma kostnader som kan uppstå när flera stadsinterna hyresgäster gemensamt använder vissa utrymmen.

Hyresgäster inom Uppbådet 1

Stadsdelsnämnden

Fastighetsnämnden tecknar även nya hyresavtal med Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd, som utgörs av en kostnadsbaserad hyra, och ersätter nuvarande hyresavtal. De nya hyresavtalen beräknas till

980 tkr.

Hyreskostnader Hägersten – Älvsjö stadsdelsförvaltning

Dagens lokaler i Uppbådet 1	Hyra (i 2022 års nivå)	Kvm	Kr/kvm
	5 120 778	3875	1321
Nya lokaler i Uppbådet 1	980 000	662	1480

Kulturnämnden

Fastighetsnämnden tecknar nytt hyresavtal med kulturnämnden och dess bibliotek om en hyra på 580 tkr/år.

Hyreskostnader Kulturförvaltningen

Nya lokaler i Uppbådet 1	580 000	391	1480
--------------------------	---------	-----	------

Risk och möjligheter

De identifierade riskerna är omhändertagna i kalkylen med ett påslag om cirka 15 procent. Projektet har en kort genomförandetid, vilket bland annat innebär lägre risk för indexökningar.

Kända risker är följande:

Risk för senare tillträde

Ett senare tillträde kan medföra behov av ersättningslokaler för Stockholms trygghetsjour och även merkostnader. Äldreförvaltningen har en beredskap för att hantera denna risk, och projektet har stort fokus på produktionsplaneringen. Produktionen för färdigställande kan ske i etapper och på så vis prioritera tillträde för Stockholms trygghetsjour.

Risk förknippad med upphandling av entreprenad

I de fall upphandlingen överklagas, kan detta leda till tidsförskjutning. Genomarbetat förfrågningsunderlag finns för att minimera risken.

Risk för störningar av befintliga hyresgäster

Störning av befintliga hyresgäster kan medföra att verksamheter behöver stänga viss tid. Beredskap finns och det arbetas aktivt under projektet med planering och information, i god tid före eventuella störande arbeten och hur verksamheterna ska kunna bedrivas. Stängning av verksamheterna ska överenskommas.

Förvaltningarnas analys, synpunkter och förslag

Det är positivt att stadens verksamheter kan inrymmas i en av stadens ägda byggnader och med strategiskt bra läge i centrala Älvsjö, där Uppbådet 1 kan erbjuda äldreförvaltningen gemensamma lokaler för förvaltningskontor och Stockholms trygghetsjour. Stockholms trygghetsjour får även tillgång till garage i byggnaden för sina bilar och kan med lätthet ta sig därifrån till stadens olika delar.

Stadsdelsförvaltningen Hägersten-Älvsjö bedömer att Uppbådet 1 är en lämplig plats att erbjuda ungdomsverksamhet, i form av Ungdomens hus, samt en bra plats för medborgarkontoret, lättillgängligt för sitt upptagningsområde.

Kulturförvaltningen bedömer att Uppbådet 1 är en bra placering för bibliotek, och lättillgängligt för besökare från upptagningsområdet.

Sammantaget borgar det för möjligheten till långsiktiga hyresförhållanden, i en av stadens ägda byggnader.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden, beretts gemensamt tillsammans med äldrenämnden och Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 januari 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på förslaget att fastighetsnämnden renoverar de tekniska systemen i fastigheten Uppbådet 1 i samband med att lokalerna verksamhetsanpassas för äldrenämnden. Projektet är i linje med *Fastighets- och lokalpolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* (bilaga 14 till kommunfullmäktiges budget 2022), som anger att när lokalförändringar inom administrativa lokaler genomförs ska dessa inkludera samlokalisering, samnyttjande och i övrigt långtgående samverkan mellan olika nämnder inom kommunkoncernen samt central förankring med stadens ledning.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet hittills har bedrivits i enlighet med policyn, genom att det har förankrats med stadsledningskontoret och att samverkan mellan berörda nämnder har skett och planeras att fortgå, bland annat genom att teckna ett samverkansavtal. Stadsledningskontoret anser att Uppbådet 1 för närvarande är en fastighet som nämnden ska förvalta och utveckla, då den behövs för stadens verksamheter. Fastigheten är strategiskt väl placerad i centrala Älvsjö.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektets genomförande. Enligt stadsledningskontoret utgör projektet ett gott exempel på strategisk lokalförsörjningsplanering, genom att det utgör en del av en längre kedja av beslut som möjliggjordes i och med samgåendet av stadsdelsnämnderna Hägersten-Liljeholmen samt Älvsjö. Samgåendet innebar en samlokalisering och lokaleffektivisering som skapade denna möjlighet för äldrenämnden att effektivisera sina lokaler. Detta i sin tur skapar en möjlighet för socialnämnden att frigöra de ytor som äldrenämnden lämnar i Farsta, som nämnden kan antingen hyra ut eller samlokalisera egen verksamhet som idag hyr på annan plats.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektets övergripande mål är att leda till kostnadseffektiva kontorslokaler för äldrenämnden och att äldrenämndens verksamhet ska bidra till ökad trygghet i fastighetens närområde, eftersom byggnaden kommer att vara bemannad dygnet runt. Stadsledningskontoret bedömer att målen är realistiska och uppnåbara. En kritisk faktor för projektet är att tidplanen hålls. Stadsledningskontoret bedömer att nämnderna har god medvetenhet om riskerna som kan leda till att tidplanen inte kan hållas och konstaterar att åtgärder för att minimera effekterna har vidtagits.

Fastighetsnämnden framhåller att övergången från försiktig marknadshyra till en kostnadsbaserad hyresmodell får konsekvenser för nämndens möjlighet att uppnå dess budgeterade överskott. Stadsledningskontoret ser positivt på att den kostnadsbaserade modellen leder till lägre hyreskostnader för de stadsinterna hyresgästerna. Frågan om eventuell förändring av fastighetsnämndens budgeterade överskott får hanteras i budgetarbetet för 2023-års budget.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra renovering av tekniska system och verksamhetsanpassning i fastigheten Uppbådet 1 till en investeringsutgift som framgår av bilaga 1 till nämndens tjänsteutlåtande. Utgifterna ska rymmas inom nämndens investeringsbudget.

Under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av föreslagna investeringar i fastigheten Uppbådet 1 föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen för egen del beslutar att äldrenämnden medges rätt att teckna ett hyresavtal med fastighetsnämnden med en hyra om preliminärt 6,4 mnkr år 1.